(19) 日本国特許庁(J P)

(12) 公開特許公報(A)

(11)特許出職公開番号

特開平11-250124

(43)公開日 平成11年(1999)9月17日

(51) Int.CL.\* G 0 6 F 17/60 鐵別記号

ΡI

G06F 15/21

J

審査請求 未請求 請求項の数1 OL (全 4 頁)

(21)出顧番号

特顧平10-48102

(22)出願日

平成10年(1998) 2月27日

(71)出庭人 598027216

新日本通産株式会社

山梨県中巨庫都昭和町西条1700-4

(71)出顧人 598027227

网 紀行

山梨県東八代郡石和町市部1088-1 坂本

ヒルルの

(72)発明者 三村 修

山梨県中巨摩郡昭和町西条1700-4

(72)発明者 岡 紀行

山梨県東八代郡石和町市部1099-1 坂本

ピル103

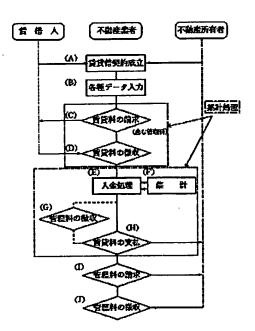
(74)代理人 弁理士 土橋 博問

## (54) 【発明の名称】 不断産業者支援用会計処理システム

### (57)【要約】

【課題】不動産所有者の所有する物件が複数ある場合 に、管理料の徴収が確実で、徴収漏れや2点に徴収して しまうという問題が生じることのない不動産業者支援用 会計処理システムを提供しようとするものである。

【解决手段】不動産所有者に委託された不動産業者の使用する不動産業者支援用会計処理システムであって、不動産所有者の所有する各物件に対応する管理データを入出力する入出力手段と、上記管理データに対する管理科の算出手段と、当該管理科を賃借人から敬収した賃貸料から差し引く場合、あるいは一旦賃借人から敬収した賃貸料を不動産所有者に渡し、その後不助産所有者から敬収する場合、のそれぞれに対応する信算手段とを備えるともに、上記各物件を所有する不動産所有者ごとに管理料を一括管理する集計処理手段を具備させたことを特敬とする不動産業者支援用会計処理システム。



特闘平11-250124

(2)

# 【特許請求の範囲】

【論求項1】 不動産所有者に委託された不動産業者の 使用する不動産業者支援用会計処理システムであって、 不助産所有者の所有する各物件に対応する管理データを 入出力する入出力手段と、上記管理データに対する管理 料の算出手段と、当該管理料を賃借人から徴収した賃貸 料から差し引く場合、あるいは一旦賃借人から微収した 賃貸料を不動産所有者に渡し、その後不動産所有者から 徴収する場合。のそれぞれに対応する消算手段とを備え 理料を一括管理する集計処理手段を具備させたことを特 徴とする不動産業者支援用会計処理システム。

1

# 【発明の詳細な説明】

## [0001]

【発明の眉する技術分野】との発明はコンピュータを利 用して、不動産業者における不動産の健全な賃貸経営を 支援できるようにした不動産業者支援用会計処理システ ムに関するものである。

#### [0002]

【従来の技術】アパート、マンション、テナント、駐車 20 場、土地などの所有者(以下、不助産所有者)に委託さ れ、賃貸経営を行なう者(以下、不助産業者)の業務は 次の通りである。

[0003] すなわち不動産業者は、不動産賃貸の契約 手続上でその賃貸の申込人に対して連帯保証人を要求 し、同申込者と適常保証人の印鑑証明の書類を賃貸契約 時に用意させる。賃貸契約の締結後は賃貸料の支払を定 期的に確認し、支払が遅延した場合は賃貸料の遅延分を 請求し、支払の遅延を招かないよう確約を取る。遅延し 要求する。また、賃貸料の未払い分を預かり金より充当 し、不足分は連帯保証人から受け取る。

【0004】さらに賃貸契約の締結後は、賃貸物件が契 約にしたがって正しく使用されているか否かをチェック し、その使用が契約内容に反する場合は是正を指示し、 これに従わないときは賃貸契約に基づき退去を要求す

【0005】そして、長期にわたり賃貸料を遅延したま ま賃借人がいわゆる夜逃げをした場合は、移動先を捜し 出してから、賃貸料の不払い分を請求し、賃貸料が支払 40 われないときは預かり金より充当し、不足分は連帯保証

[0006]とのような不動産業者の業務に関し、不動 産所有者から不動産業者へ支払われる管理料について は、賃借人から徴収した賃貸料から差し引く場合と、一 旦賃借人から徴収した賃貸料を不動産所有者に渡し、そ の後不動産所有者から徴収する場合とがあった。

#### [0007]

【発明が解決しようとする課題】しかしながら、上記委 託に伴う管理料を各段階で適時に漏れなく徴収するため 50 提供することができるようになった。

の会計処理システムがなかったのが現状である。

【0008】また、上記不動産所有者の所有する物件が 複数ある場合. 当該不動産所有者に論求する金額が錯綜 してしまい、徴収漏れや2重に徴収してしまうという問 題が発生していた。

【0009】上述のように、不動産所有者から不動産業 者へ支払われる管理料は、賃借人から徴収した賃貸料か ち差し引く場合と、一旦賃借人から徴収した賃貸料を不 動産所有者に渡し、その後不動産所有者から徴収する場 るともに、上記各物件を所有する不動産所有者どとに管 10 台とがあり、したがって管理料の徴収が面倒で、上記の ような徴収漏れや2重に徴収してしまうという問題が特 に超きやすいという欠点があった。

> 【0010】との発明は従来例の上記欠点を解消しよう とするものであり、不動産所有者の所有する物件が複数 ある場合であって、不動産所有者から不動産業者へ支払 われる管理料を、賃借人から徴収した賃貸料から差し引 く場合、あるいは一旦賃借人から徴収した賃貸料を不動 産所有者に渡し、その後不助産所有者から徴収する場合 のいずれの方式であっても、管理料の徴収が確実で、上 記のような徴収漏れや2重に徴収してしまうという問題 が生じることのない不動産業者支援用会計処理システム を提供しようとするものである。

#### [0011]

【課題を解決するための手段】すなわちこの発明の不動 産業者支援用会計処理システムは、不助産所有者に委託 された不動産業者の使用する不動産業者支援用会計処理 システムであって、不動産所有者の所有する各物件に対 応する管理データを入出力する入出力手段と、上記管理 データに対する管理料の算出手段と、当該管理料を賃借 た賃貸料が支払われないときは賃貸契約に基づき退去を 30 人から徴収した賃貸料から差し引く場合、あるいは一旦 賃借人から徴収した賃貸料を不動産所有者に渡し、その 後不助産所有者から徴収する場合、のそれぞれに対応す る清算手段とを備えるともに、上記各物件を所有する不 動産所有者ごとに管理料を一括管理する集計処理手段を 具備させたことを特徴とするものである。

> 【0012】したがってこの発明によれば、不動産所有 者の所有する物件が複数ある場合であって、不動産所有 者から不動産業者へ支払われる管理料を、賃借人から敬 収した賃貸料から差し引く場合、あるいは一旦賃借人か ち徴収した賃貸料を不動産所有者に渡し、その後不動産 所有者から徴収する場合のいずれの方式であっても、管 理料の徴収が確実で、上記のような徴収漏れや2重に徴 収してしまうという問題が生じることのない不動産業者 支援用会計処理システムを提供することができるように なった。

【0013】また、この発明の不動産業者支援用会計処 理システムによれば、不助産所有者ごとに管理料を一括 管理することができ、分かりやすくしかも無駄のない会 針処理が行なえる不動産業者支援用会計処理システムを

特闘平11-250124

[0014]

【発明の実施の形態】以下、この発明の不動産業者支援 用会計処理システムの実施の形態を、図面に基いて説明

【0015】図1および図2は、この発明の不動産業者 支援用会計処理システムの実施例を示すものであり、図 1はフローチャート、図2はその全体像を示すブロック 図である。

[0016]図1は賃借人と不助産業者と不助産所有者 との三者の立場で見たフローチャートを示している。先 10 ず、賃借人が希望する条件を提示して不動産業者に該当 する者があるかどうかの調査を依頼し、該当するアパー トやマンションがあれば不助産業者が仲介して不動産所 有者との間で賃貸契約を締結する(A)。なお、使用す る不動産業者支援用会計処理システムには予め各不動産 所有者の所有する物件データが入力されている。

【0017】その際、不助産業者は不助産所有者の所有 する各物件に対応する管理ファイルに、入居する賃貸人 の顧客データ等の各種データを入力する(B)、管理フ スタ、家賃マスタ、管理料マスタ、水道マスタ、電気ガ スマスタ、駐車料マスタ、その他のマスタファイル12 と、個々の物件どとに入力される顧客データ、仕分けデ ーターその他のデータファイル13とが挙げられる。

[0018] 図2には、ROMおよび/またはRAMを 接続されたCPUを有する中央処理装置21と、上記フ ァイルを備えたハードディスクその他の記憶装置22 と、キーボード24やディスプレイ25、プリンタ26 等の入出力手段23とで構成したハードウエアが示され ている。もちろん、ハードウエアとしてはこのような借 30 成に限られるものではない。

【0019】上記各位データの入力作業が終わると、毎 月の所定の期日までに不助産業者は賃借人に対して家 賃、水道料、電気ガス代、駐車料、その他を含む賃貸料 の節求を行ない(C)、賃借人から賃貸料を徴収する (D)。その際、CPU等の中央処理装置21からなる 管理料の算出手段により上記管理データに対応した管理 料が算出され、当該管理料をも賃借人から徴収してお ۷.

【0020】管理料を含む賃貸料が徴収された場合、所 40 定の入金処理が行なわれる(E)。そして上記顧客デー タを参照しながら不動産所有者マスタ、家貨マスタ、管 理料マスタ、水道マスタ、電気ガスマスタ、駐車料マス タ、その他の各管理ファイル11と照合して、仕訳デー タの害き換えが行なわれる。

【0021】とのようにして仕訳データが音き換えられ るとともに、どの不動産所有者に関するものかを不動産 所有者マスタを用いて集計し(F)、必要に応じて得た 集計結果を入金処理にフィードバックする。

【0022】次に管理料の処理に移り、予め不動産所有 50

者との契約で徴収した賃貸料から差し引く場合には、不 動産所有者に対する管理料の請求を行なわないで消算手 段を用いて管理料を差し引き(G) 消算後の賃貸料を 不助産所有者に支払う (H) ことによって全ての会計処 理が終了する。

【0023】他方、一旦賃借人から徴収した賃貸料を不 動産所有者に渡し、その後不動産所有者から徴収する場 台には、最初に賃借人から徴収した賃貸料を不動産所有 者に支払う(H)。

【0024】この発明の管理料の集計処理手段は、上記 (C), (D)の賃貸料の請求および徴収、(E)入金. 処理から(F)集計、およびその後の(G)管理料の徴 収、および (H) 賃貸料の支払いまでを含むものであ

【0025】なおその後は、必要に応じて不動産所有者 に管理料の請求を行ない(1)、管理料を不動産所有者 から徴収した上(J)、消算手段を用いて会計処理を完

【0026】その際、上記各物件を一人の不動産所有者 ァイル11としては、図2に示すように不動産所有者マ 20 が所有する場合には、各物件ごとに管理料を敬収するこ とは非常に効率が悪かったが、従来の会計処理システム ではこれらを一括管理することができなかった。この発 明では、各物件の管理料を不動産所有者ごとに一括管理 する集計処理手段を具備させて集計するようにしたの で、不動産所有者ごとの管理料の合計が簡単に集計で き、管理料の徴収が確実で、上記のような徴収漏れや2 章に徴収してしまうという問題が生じることを解消する ことができるようになった。

[0027]

(3)

【発明の効果】以上のようにこの発明によれば、不動産 所有者の所有する物件が複数ある場合であって、不動産 所有者から不動産業者へ支払われる管理料を、賃借人か ら徴収した賃貸料から差し引く場合。 あるいは一旦賃借 人から徴収した賃貸料を不助産所有者に渡し、その後不 動産所有者から徴収する場合のいずれの方式であって も、管理料の徴収が確実で、上記のような徴収縮れや2 章に徴収してしまうという問題が生じることのない不動 産業者支援用会計処理システムを提供することができる ようになった。

【0028】また、この発明の不動産業者支援用会計処 理システムによれば、不動産所有者ごとに管理料を一括 管理することができ、分かりやすくしかも無駄のない会 計処理が行なえる不動産業者支援用会計処理システムを 提供することができるようになった。

【図面の簡単な説明】

【図1】この発明の不動産業者支援用会計処理システム の実施例を示すフローチャートである。

【図2】その全体像を示すプロック図である。 【符号の説明】

11 管理ファイル

7/24/00 12:44 PM

特開平11-250124 (4) \*23 入出力手段 12 マスタファイル 24 キーボード 13 データファイル 25 ディスプレイ 21 中央処理装置 26 プリンタ 22 記憶装置 [図2] [図1] 不動産所有者 **貨 恰 人** 不動產業者 マスタファイル ・電気マスタ ・電気サスタ ・お社マスタ ・地元がスマスタ ・地元がスマスタ ・他不明マスタ ・そで乱 CPU **复货份契约成立** ROM ティスプレイ 各種データ入力 RAM 型計學是 資料の料理 **東京村の時収**> # 入金処理 ⟨言理計の後収⟩ ・ 会は料の支配 ≪管理料の選求 管理料の飲

# **JPAB**

CLIPPEDIMAGE= JP411250124A

PAT-N: JP411250124A

**DOCUMENT-IDENTIFIER: JP 11250124 A** 

TITLE: ACCOUNTING PROCESSING SYSTEM FOR SUPPORTING REAL

**ESTATE AGENT** 

PUBN-DATE: September 17, 1999

**INVENTOR-INFORMATION:** 

NAME COUNTRY

MIMURA, OSAMU

N/A

N/A

**OKA, NORIYUKI** 

N/A

**ASSIGNEE-INFORMATION:** 

NAME COUNTRY

SHIN NIPPON TSUSAN KK

OKA NORIYUKI N/A

APPL-NO: JP10048102

APPL-DATE: February 27, 1998

INT-CL\_(IPC): G06F017/60

**ABSTRACT:** 

PROBLEM TO BE SOLVED: To surely collect a managing charge by

providing an

adjusting means corresponding to each renter or each rear estate

owner in the

case of subtracting the managing charge from a rent collected from

renters or

in the case of collecting the managing charge from the real estate

owner so as

to batch-manage the managing charge with respect to each real estate

owner

owing an estate.

SOLUTION: A real estate agent inputs various kinds of data such as customer

data of a renter to start living to a managing file corresponding to each estat owned by the real estat owner (B). The real estate agent charges a

rent to the r nter by the prescrib d data of every m uth (C) to c l ct rent

from the rent  $\, r$  (D). At this time, the managing charge corresponding to

managing data is calculated and the pertinent managing charge is also collected

from the renter. Then, the managing charge is subtracted (G) to pay the rent

after adjusting to the real estate owner (H). Otherwise, the rent collected

t mporarily is paid to the real estate owner and in the case of collecting from

the real estate owner after then, the rent collected from the renter first is

paid to the real estate owner (H).

COPYRIGHT: (C)1999,JPO